

Inhaltsübersicht

Seite

Vorwort	IX
Über die Herausgeber	XI
Literaturverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV

§ 1 Notarrecht

I. Entwicklung des Notariats	1
II. Das Amt des Notars	2
III. Die freiwillige Gerichtsbarkeit	2
IV. Aufgabengebiete der freiwilligen Gerichtsbarkeit	2
V. Rechtsgrundlagen	3
1. Die Bundesnotarordnung (BNotO)	3
2. Das Beurkundungsgesetz (BeurkG)	3
3. Die Kostenordnung (KostO)	4
4. Die Dienstordnung für Notarinnen und Notare (DONot)	4
5. Die Berufsrichtlinien der Notarkammern (BRiLi)	4
VI. Notariatsformen	5
1. Zur hauptberuflichen Amtsausführung bestellte Notare (sogenannte „Nur-Notare“)	5
2. Anwaltsnotariat	5
3. Richternotariat	6
4. Beamtennotariat	6
VII. Bestellung des Notars	7
VIII. Ernennung	7
IX. Notarvertreter	8
X. Amtssiegel	8
XI. Amtsschild	9
XII. Amtssitz, Amtsreich, Amtsbezirk des Notars	9
XIII. Amtspflichten des Notars	10
1. Pflicht zur Amtsbereitschaft (§§ 10, 38-46 BNotO)	10
2. Pflicht zur Amtsausübung (§§ 14-19 BNotO)	10
3. Pflicht zur Unparteilichkeit (§§ 13, 14 BNotO)	11
4. Die Konfliktlage des Anwaltsnotars	12
5. Fragepflicht des Notars nach Vorbefassung (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BeurkG n.F.)	14
6. Prüfungs- und Belehrungspflichten	15
7. Pflicht des Notars zur Gestaltung des Beurkundungsverfahrens (§ 17 Abs. 2a BeurkG)	16

Inhaltsübersicht

XIV.	8. Zweiwochenfrist	17
XIV.	Unterschiede zwischen Rechtsanwalt und Notar	18
§ 2	Beurkundungsverfahren	
I.	Die Formen der Rechtsgeschäfte (§§ 126 ff. BGB).....	24
II.	Beglaubigung einer Unterschrift (§ 40 BeurkG).....	27
III.	Bescheinigungen nach § 21 BNotO	33
IV.	Elektronischer Rechtsverkehr	35
	1. Signaturverfahren und persönliche Amtsausübung.....	35
	2. Erzeugung einfacher elektronischer Zeugnisse	36
V.	Öffentliche Urkunde in der Form einer Niederschrift (Protokoll) und notwendiger Inhalt der Urkunden mit Willenserklärungen (§§ 8 ff. BeurkG)	36
	1. Aufnahme der Niederschrift – allgemeine Bestimmungen	37
	2. Die Beteiligten	38
	3. Die Erklärungen der Beteiligten.....	46
	4. Vorlesen, genehmigen, unterschreiben	50
	5. Beurkundung bei Beteiligung von behinderten Personen	51
	6. Abnahme und Aufnahme von Eiden und von eidesstattlichen Versicherungen.....	51
VI.	Urschrift, Ausfertigung, beglaubigte Abschrift und einfache Abschrift	53
	1. Urschrift	53
	2. Ausfertigung	53
	3. Beglaubigte und einfache Abschrift.....	54
	4. Beglaubigung einer Abschrift (§ 42 BeurkG).....	55
VII.	Erteilung vollstreckbarer Ausfertigungen	57
VIII.	Bücher, Verzeichnisse und Akten der Notarinnen und Notare (§§ 5-22 DONot)	61
IX.	Vollmachten (§§ 164-181 BGB)	69
	1. Die Bevollmächtigungserklärung ist gesetzlich grundsätzlich formfrei.....	69
	2. Pflicht des Notars zur Prüfung der Vertretungsmacht	69
	3. Checkliste zur Prüfung einer Vollmacht	71
	4. Generalvollmacht	71
	5. Muster einer Verkaufsvollmacht	73
	6. Vollmacht zum Kauf von Grundbesitz	75
	7. Altversorgungs- und Generalvollmacht	76
	8. Vollzugsvollmacht für den Notar, Eigenurkunde	82
X.	Änderungen in den Urkunden (§ 44a BeurkG).....	85
	1. Änderungen vor Abschluss der Niederschrift (§ 44a Abs. 1 BeurkG).....	86

2. Berichtigung der Urschrift nach Abschluss der Niederschrift	87
3. Berichtigung von Beglaubigungsvermerken	88
§ 3 Liegenschafts- und Grundbuchrecht	
I. Das materielle Grundstücksrecht	89
II. Das formelle Grundbuchrecht.....	89
III. Grundstücksbegriffe	90
1. Grundstück.....	90
2. Rechte an Grundstücken	91
3. Rechte an Grundstücken im Besonderen.....	92
4. Grundpfandrechte im Besonderen.....	101
5. Die Entstehung eines Grundpfandrechts	106
6. Aufhebung des Reichsheimstättengesetzes (RheimstG)	115
§ 4 Die Grundschuld (§§ 1191-1198 BGB)	
I. Vorbemerkung	116
II. Checkliste für Grundpfandrechtsbestellungen	117
III. Vorbereitung einer Grundschuldbestellungsurkunde zur Sicherung eines Baudarlehens mit rangrichtiger Eintragung im Grundbuch	119
1. Notarbestätigung	133
2. Treuhandauftrag	134
3. Erläuterungen.....	135
4. Eigentümergrundschuld (§§ 1196 ff. BGB)	143
§ 5 Der Grundstückskauf und seine Abwicklung (§§ 311b, 433 ff. BGB)	
I. Vorbemerkung	148
II. Checkliste zur Vorbesprechung eines Grundstückskaufvertrags.....	150
III. Kaufvertragsentwurf	151
IV. Fallgestaltung	151
V. Anmerkungen und Rechtsquellen zum vorstehenden Grundstückskaufvertrag.....	174
1. Beurkundungspflicht	174
2. Form der Niederschrift und Beteiligte.....	174
3. Grundbuchstand und Kaufgegenstand.....	174
4. Verkäufer.....	175
5. Käufer.....	175
6. Ausländer	175
7. Bestandteile und Zubehör	175
8. Kaufpreis	176

9.	Besitz, Nutzen, Lasten	176
10.	Sach- und Rechtsmängel	176
11.	Miet- und Pachtverhältnisse	177
12.	Auflassung	177
13.	Auflassungsvormerkung und Eigentumserwerbs- vormerkung	178
14.	Vorkaufsrechte und Genehmigungen	179
15.	Kosten des Vertrags und seiner Durchführung	179
16.	Steuern	179
17.	Löschungen	179
18.	Ausfertigungen und Abschriften	180
19.	Erschließungskosten	180
20.	Hinweise und Belehrungen	180
21.	Schlussvermerk	180
22.	Energieeinsparungsverordnung	180
VI.	Kosten zum Kaufvertrag über ein Grundstück (§ 20 Abs. 1 KostO)	181
1.	Geschäftswert eines Kaufvertrags	181
2.	Leistungen und Verpflichtungen des Käufers, die dem Kaufpreis zuzurechnen sind	181
3.	Leistungen und Verpflichtungen des Käufers, die dem Kaufpreis nicht zugerechnet werden dürfen	182
4.	Gegenstandsgleiche Erklärungen und gegenstands- verschiedene Erklärungen i.S.d. § 44 KostO	182
5.	Weitere Gebühren beim Kaufvertrag	184
6.	Kostenberechnung zum vorstehenden Kaufvertrag	184
7.	Sonstige Auslagen (§§ 137, 152 Abs. 2, 153 KostO)	186
8.	Umsatzsteuer (§ 151a KostO)	186
VII.	Vollzug des Kaufvertrags	189
VIII.	Schuldübernahme im Kaufvertrag	211
IX.	Übernahme der Grundschulden ohne Forderungen	213
X.	Formulierungsbeispiel im Vertrag bei Übernahme von Grundschulden ohne Darlehensverbindlichkeiten des Verkäufers	214
XI.	Restkaufpreis wird auf längere Zeit gestundet	215
XII.	Kaufpreisfälligkeit – Sicherung des Käufers	215
XIII.	Erben als Verkäufer	218
XIV.	Mitteilungspflichten des Notars	219
XV.	Steuerliche Anzeigepflichten der Notare auf dem Gebiet der Grunderwerbsteuer	220
XVI.	Grunderwerbsteuerrecht	243
XVII.	Sonstige Steuern beim Grundstückskauf	247

I.	Grundsteuer	247
II.	Einkommensteuer.....	247
III.	Schenkungsteuer	248
XVIII.	Sonderregelung bei der Grunderwerbsteuer	248
	1. Entbehrllichkeit der Unbedenklichkeitsbescheinigung	248
XIX.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	249
	1. Baugesetzbuch	249
	2. Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB n.F.	250
	3. Reichssiedlungsgesetz (§§ 4 ff. RSG)	250
	4. Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	251
	5. Vorkaufsrechte nach Landesdenkmal- und Naturschutzgesetzen	251
	6. Landesrechtliche Vorkaufsrechte.....	251
	7. § 20 Vermögensgesetz	251
	8. Planungsvereinfachungsgesetz und Eisenbahnneuordnungsgesetz	252
	9. § 66 Bundesnaturschutzgesetz	252
XX.	Genehmigungserfordernisse beim Grundstückskaufvertrag	252
	1. Private Genehmigungen	252
	2. Genehmigungen des Familien-, Vormundschafts- und des Nachlassgerichts	252
	3. Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz	254
	4. Teilungsgenehmigung nach §§ 19, 20 BauGB nicht mehr erforderlich	256
	5. Genehmigung von Wertsicherungsklauseln (Preisklauseln)	257
	6. Aufsichtsbehördliche Genehmigung	260
	7. Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) in den neuen Bundesländern.....	262
	8. Aufteilung in Wohnungseigentum bei Erhaltungssatzung genehmigungsbedürftig (§§ 172 ff. BauGB n.F.).....	264
XXI.	Kaufvertrag über eine Grundstücksteilfläche	264
	1. Genaue Beschreibung der verkauften Teilfläche.....	264
	2. Erfordernis der Teilungsgenehmigung	265
	3. Formulierungsbeispiel für den Kaufvertrag über eine noch zu vermessende Teilfläche aus einem mit einem Grundpfandrecht belasteten Flurstück.....	265
§ 6	Verwahrungstätigkeit des Notars	
I.	Checkliste	269
II.	Treuhandaufträge Dritter beim Vollzug des Verwaltungsgeschäfts...	271
III.	Durchführung der Verwahrung (§ 54b BeurkG)	272
IV.	Checkliste	273

§ 7	Grundstückskaufvertrag (Abwicklung über Notaranderkonto).....	277
§ 8	Kaufvertrag über ein Wohnungseigentum (Kaufpreisfinanzierung/direkte Kaufpreiszahlung)	
I.	Fallgestaltung	305
II.	Abwicklung.....	313
§ 9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090–1093 BGB).....	321
§ 10	Grundstückteilung, -vereinigung und -zuschreibung	
I.	Vereinigung mehrerer Grundstücke (§ 890 Abs. 1 BGB, § 5 GBO).....	324
II.	Zuschreibung als Bestandteil (§§ 890 Abs. 2, 1131 BGB, § 6 BGO).....	324
§ 11	Rangänderung, Rangvorbehalt, Rangbestimmung	332
§ 12	Begründung von Wohnungseigentum mit Sonder-nutzungsregelungen an Doppelhaushälften oder Reihenhäusern.....	334
§ 13	Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)	
I.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	342
II.	Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)	362
III.	Notariatskosten in Handelsregistersachen	367
IV.	1. Anmeldungen zum Handelsregister	367
	2. Beurkundungen in Handelsregistersachen.....	370
	1. Gebühren.....	370
	2. Geschäftswerte	372
§ 14	Aus dem Bereich des Familien- und Erbrechts	
I.	Erbscheinantrag, Grundbuchberichtigung und Erbauseinandersetzung	374
	1. Erbscheinantrag	374
	2. Muster eines Grundbuchberichtigungsantrags.....	378
	3. Erbauseinandersetzung	379
	4. Erbscheinsantrag bei gewillkürter Erbfolge	386
	5. Übertragung von Grundbesitz im Wege der vorweg-genommenen Erbfolge	388
	6. Kosten zum Grundstücksübergabevertrag	394

7. Schuldenhaftung	401
8. Besondere amtliche Verwahrung eines notariellen Testaments	420
9. Das Zentrale Testamentsregister	423
§ 15 Erbrecht (§§ 1922 ff. BGB)	
I. Einleitung	429
II. Grundbegriffe	429
III. Das Erbrecht der nichtehelichen Kinder	430
IV. Die gesetzliche Erbfolge	432
1. Allgemeines	432
2. Grundsätze dieser Ordnungen	434
3. Gesetzliches Erbrecht des überlebenden Ehegatten	439
4. Eheliche Güterstände	439
V. Testierfreiheit, Testierfähigkeit	448
1. Testierfreiheit	448
2. Testierfähigkeit	449
VI. Das einfache Testament	449
VII. Das privatschriftliche Testament	450
1. Einfache Einsetzung eines Alleinerben	453
2. Einfache Einsetzung mehrerer Erben	453
3. Einfache Vor- und Nacherbschaft	454
4. Vermächtnisanordnungen verschiedener Art	454
5. Nießbrauchsvermächtnis	456
6. Rentenvermächtnis	457
7. Grundstücksvermächtnis	458
8. Allgemeine Ernennung eines Testamentsvollstreckers	459
9. Testamentsvollstrecker	460
10. Pflichtteilsentziehung	461
11. Widerruf eines Privattestaments	461
12. Widerruf eines notariellen Testaments	462
13. Umfassende Erbeinsetzung	462
14. Das Ehegattentestament/Partnerschaftstestament	463
15. Kürzeste Art des gegenseitigen Ehegattentestaments	465
16. Weitere Form eines gegenseitigen Ehegattentestaments	466
17. Schlusserben sind bindend die Abkömmlinge	467
18. Schlusserben sind mit Widerrufsmöglichkeiten die Abkömmlinge	468
19. Vor- und Nacherbschaft	470
20. Gegenseitige Alleinerbschaft mit besonderer Wiederverheiratungsklausel	471

Inhaltsübersicht

21. Erbeinsetzung mit schwächerer Wiederverheiratungsklausel.....	472
22. Abkömmlinge als Erben, Eheleute als Nießbraucher.....	473
23. Gleichzeitige Mitberücksichtigung von Enkeln	474
24. Regelung bei kinderloser Ehe	475
25. Gemeinschaftliches Testament	476
VIII. Erbschaftsausschlagung.....	477
1. Veräußerung von Erbschaften und Erbteilen	479
IX. Die Erbschaftsreform 2010	484
1. Modernisierung der Pflichtteilsentziehungsgründe	484
2. Gleitende Abschmelzung des Pflichtteilergänzungsanspruchs	485
3. Stundungsmöglichkeiten bei der Auszahlung von Pflichtteilsansprüchen.....	486
4. Honorierung von Pflegeleistungen beim Erbausgleich.....	487
5. Verjährungsfristen erbrechtlicher Ansprüche.....	487
6. Das Zentrale Testamentsregister bei der Bundesnotarkammer	487
§ 16 Prüfung der Amtsführung	494
Anhang I Beurkundungsgesetz.....	498
Anhang II Richtlinienempfehlungen der Bundesnotarkammer	527
Anhang III Dienstordnung für Notarinnen und Notare	534
Stichwortverzeichnis.....	559